



**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГРАЖДАНСКОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**П Р И К А З**

« 10 » 03 2023 г.

№ 84/07

г. Пенза

**Об утверждении доклада о правоприменительной практике по  
осуществлению регионального государственного жилищного контроля  
(надзора) на территории Пензенской области за 2022 год**

В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в российской Федерации», пунктом 3.4 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Пензенской области, утвержденного Постановлением Правительства Пензенской области от 24.12.2021 № 906-пП (с последующими изменениями),

**приказываю:**

1. Утвердить доклад о правоприменительной практике по осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Пензенской области за 2022 год согласно приложению данному приказу.
2. Отделу цифровизации программ и информационного обеспечения разместить настоящий приказ на официальном сайте Министерства жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» до 15.03.2023 г.
3. Управлению государственной жилищной инспекции направить доклад в адрес Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в течение двух рабочих дней со дня его размещения на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя Министра жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области Цесарева А.И.

Министр

М.А. Панюхин

77/0000



Приложение  
к приказу Министерства жилищно-  
коммунального хозяйства и гражданской  
защиты населения Пензенской области

10 03 2023 № 84/017

**Доклад о правоприменительной практике по осуществлению  
регионального государственного жилищного контроля (надзора) на  
территории Пензенской области за 2022 год**

**1. Общие положения**

Настоящий доклад подготовлен в соответствии с частью 4 статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в российской Федерации», пунктом 3.4 Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Пензенской области, утвержденного постановлением Правительства Пензенской области от 24.12.2021 № 906-пП (с последующими изменениями) и в соответствии с программой профилактики нарушений обязательных и лицензионных требований, и рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям.

Министерство жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения (далее – Министерство) осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и в рамках полномочий, предоставленных Правительством Пензенской области (Постановление Правительства Пензенской области от 19.07.2021 № 424-пП «Об утверждении Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области» (с изменениями и дополнениями)).

Согласно п. 1.1 постановления Правительства Пензенской области от 19.07.2021 № 424-пП «Об утверждении Положения о Министерстве жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области» (с последующими изменениями) является исполнительным органом Пензенской области, уполномоченным осуществлять, в том числе региональный государственный жилищный контроль (надзор).

В соответствии с ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 247-ФЗ) охраняемые законом ценности - это жизнь и здоровье людей, нравственность, права и законные интересы граждан и организаций, сохранность животных, растений, окружающей среды и объектов культурного наследия, оборона страны и безопасность государства, а также иные охраняемые законом ценности.

Для защиты этих ценностей устанавливаются обязательные требования. Предупреждением, выявлением и пресечением их нарушений занимаются



контрольные (надзорные) органы в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля (ч. 1 ст. 5 Федерального закона № 247-ФЗ, ч. 1 ст. 1 Федерального закона № 248-ФЗ).

Предметом регионального государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее - контролируемые лица), обязательных требований, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда (далее - обязательные требования):

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

3) требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

6) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

8) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - Система);

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.



Объектами регионального государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе:

- товариществ собственников жилья;
- жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- ресурсоснабжающих организаций;
- региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- организаций, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту лифтов в многоквартирных домах.

## **2. Осуществление регионального государственного жилищного контроля (надзора)**

### **2.1. Организация и проведение контрольных (надзорных) мероприятий**

Всего на территории Пензенской области осуществляют свою деятельность 564 товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, под управлением которых находятся 673 МКД, 201 ресурсоснабжающая организация, 318 администраций муниципальных образований.

Кроме того, объектом регионального государственного жилищного контроля (надзора) является деятельность юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предоставление услуг по обслуживанию общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых выбрали в качестве способа управления многоквартирным домом - непосредственное управление, а также действия физических лиц, общее число которых установить невозможно.

За 2022 год в Министерство поступило 3761 обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации (АППГ-4038).

За 2022 год Министерством в рамках осуществления регионального государственного жилищного контроля (надзора):

- проведено контрольных (надзорных) мероприятия (далее – КНМ) - 254 АППГ – 876), из них:

- проведено внеплановых контрольных (надзорных) мероприятия со взаимодействием с юридическими лицами – 188;



- проведено внеплановых контрольных (надзорных) мероприятия без взаимодействия с юридическими лицами – 66.

По результатам КНМ выдано предписаний об устранении нарушений – 13 (АППГ – 288);

- объявлено предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований – 361 (АППГ – 409);

- привлечено к административной ответственности должностное и юридическое лицо - 80 (АППГ – 80)

- наложено штрафов на сумму – 90,3 тыс. руб. (АППГ- 245 тыс. руб.).

Наиболее типичные нарушения, выявленные в результате КНМ:

- нарушения правил содержания, эксплуатации и ремонта многоквартирных домов - 40%;

- нарушение порядка расчета платы и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - 20 %;

- нарушение правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования - 27 %;

- прочие нарушения - более 13 %.

| №<br>п/п | Статья КоАП РФ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Рассмотрено<br>протоколов об<br>административных<br>нарушениях и<br>постановлений о<br>возбуждении<br>административного<br>производства,<br>(Министерством и<br>мировыми судьями) по | Прекращено | Вынесено<br>предупреждений | Устные замечания | Штраф/<br>Обязательн<br>ые работы |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------------|-----------------------------------|
| 1        | Ст. 7.22 КоАП РФ<br>(Нарушение<br>лицами,<br>ответственными за<br>содержание<br>жилых домов и<br>(или) жилых<br>помещений,<br>правил<br>содержания и<br>ремонта жилых<br>домов и (или)<br>жилых помещений<br>либо порядка и<br>правил признания<br>их непригодными<br>для постоянного<br>проживания и<br>перевода их в<br>нежилые, а равно<br>переустройство и<br>(или)<br>перепланировка<br>жилых домов и<br>(или) жилых | 58                                                                                                                                                                                   | 5          | 34                         | 3                | 16                                |



|   |                                                                                                                                                                                                                                                               |   |   |   |   |   |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|
|   | помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением)                                                                                   |   |   |   |   |   |
| 2 | Ч.1 ст.20.25 КоАП РФ (Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ)                                                                                                                                                                      | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 3 | Ч.2 ст. 9.23 КоАП РФ (Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным)                                            | 3 | 1 | 0 | 0 | 2 |
| 4 | Ч.2 ст. 9.23 КоАП РФ (Отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о выполнении таких работ в | 4 | 1 | 0 | 0 | 3 |



|  |                                                                                                         |    |   |   |   |    |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|---|---|----|
|  | установленном порядке)                                                                                  |    |   |   |   |    |
|  | ст.7.23 КоАП РФ (Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами) | 23 | 0 | 0 | 0 | 23 |

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

| Описание нарушения                                                                                                                                                                                                                                      | Нарушенный нормативный правовой акт                                                                                                  | Последствия нарушения                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Неудовлетворительное состояние крыш, состояние входов и лестничных клеток, разрушение козырьков подъездов, захламление лестничных клеток и нарушение периодичности уборки, разрушение штукатурного и окрасочного слоя стен и потолка лестничных клеток. | ЖК Российской Федерации, Постановление Правительства РФ № 491, Постановление Правительства РФ № 290 Постановление Госстроя РФ № 170. | Привлечение к административной ответственности по статье 7.22 КоАП РФ. |

В рамках реализации контрольных (надзорных) функций по проверке правильности начисления платы за жилищные и коммунальные услуги Министерством в 2022 году проведено 24 проверочных мероприятия в рамках жилищного надзора.

По результатам контрольных мероприятий было выдано 4 предписания об устранении выявленных нарушений в рамках жилищного надзора и объявлено 106 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в рамках жилищного надзора.

По результатам контрольных мероприятий общая сумма пересчетов платы за коммунальные услуги в 2022 году составила 388,1 тыс. рублей.

Наиболее острой проблемой в 2022 году являлась завышенная плата за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, в многоквартирных домах.

Коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, на территории Пензенской области оказывает гарантирующий поставщик электрической энергии ООО «ТНС энерго Пенза».

В Министерство в 2022 году поступило 58 обращений по вопросам начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в том числе 25 обращений - за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, в ветхих и аварийных многоквартирных домах.

В соответствии ч. 9 ст. 11, ч. 5.1 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской



Федерации» собственники зданий, строений, сооружений, а также собственники помещений в многоквартирных домах обязаны установить приборы учета энергетических ресурсов.

При этом требования данной статьи в части организации учета используемых энергетических ресурсов не распространяются на ветхие, аварийные объекты, объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту.

Министерством было установлено, что применяемый ООО «ТНС энерго Пенза» порядок начисления платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, не соответствует действующему законодательству.

По данному факту в адрес ООО «ТНС энерго Пенза» было объявлено 14 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в части начисления платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, и о приведении расчетов в соответствии с действующим законодательством.

По состоянию на отчетную дату объявленные предостережения и предписания исполнены.

Перерасчет платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, составил 368 920 руб.

## **2.2. Проведение профилактических мероприятий**

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Федерального закона №248-ФЗ приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий является проведение контрольными (надзорными) органами профилактических мероприятий.

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) на 2022 год размещена на официальном сайте Министерства в сети «Интернет».

В целях управления рисками причинения вреда (ущерба) при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) провело категорирование объектов контроля, результаты которого размещены на официальном сайте Министерства в сети «Интернет».

- 17 совещаний, семинаров с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями по вопросам соблюдения обязательных требований жилищного законодательства;

- 32 раза проводилось информирование юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований;

- объявлено 361 предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований;

- проведено 4 профилактических визита;

- осуществлялось наблюдение за соблюдением обязательных требований, посредством анализа информации о деятельности либо действиях юридического лица и индивидуального предпринимателя, в части соблюдения сроков предоставления документов для подтверждения класса энергетической



эффективности многоквартирного дома, в соответствии с пунктом 8 Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденных приказом Минстроя России от 6 июня 2016 г. № 399/пр;

- на официальном сайте Министерства размещены результаты КНМ за 2021 год с указанием наиболее часто встречающихся правонарушений обязательных требований и рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений в будущем;

- на официальном сайте Министерства размещено Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора);

В указанный период особо внимание обращено на разъяснение дополнительных требований к деятельности управляющих организаций - лицензиатов в сложившейся санитарно-эпидемиологической обстановке, предпринимались меры к обеспечению выполнения требований, направленных на стабилизацию и улучшение эпидемиологической обстановки.

В целях профилактики нарушений в части незаконного представления платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг на официальном сайте ежемесячно публикуется информация о внесении изменений в реестр лицензий Пензенской области, позволяющая собственникам помещений своевременно получать сведения об изменении способа управления многоквартирными домами и (или) управляющей организации.

Снижение рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям может быть обеспечено за счет информированности о лицензионных требованиях и мотивации к добросовестному поведению юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан в сфере жилищных отношений.

### **3. Правоприменительная и судебная практика**

1. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 09.06.2022 N Ф06-19282/2022 по делу N А49-8249/2021

Требование: об отмене постановления о привлечении к ответственности по ст. 7.23 КоАП РФ за нарушение правил предоставления коммунальных услуг, выразившееся в длительном неустранении последствий утечки из наружной системы водоотведения (канализации).

Решение: В удовлетворении требования отказано, поскольку наличие в действиях общества состава административного правонарушения подтверждено, процессуальных нарушений при производстве по делу об административном правонарушении не выявлено, срок привлечения общества к административной ответственности соблюден. Решение Арбитражного суда Пензенской области от 27.12.2021 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2022 по делу № А49-8249/2021 оставлено без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

2. Определение Верховного Суда РФ от 21.03.2022 N 301-ЭС22-1155 по делу N А43-6457/2021



Требование: О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции.

Решение: В передаче дела в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ отказано, так как, отказывая в удовлетворении требования, суды исходили из того, что предписание выдано уполномоченным органом, в установленном законом порядке, соответствует действующему жилищному законодательству, является исполнимым и не нарушает права заявителя. *(Выявив, что региональный оператор отказал потребителю (собственнику жилого помещения в многоквартирном доме) в перерасчете платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами за период временного отсутствия потребителя и членов его семьи по месту постоянного жительства, инспекция выдала региональному оператору предписание о перерасчете этой платы.).*